Aneka Perjanjian

Prof. R. Subekti, S.H.

Aneka Perjanjian

Prof. R. Subekti, S.H.

PENERBIT PT CITRA ADITYA BAKTI
BANDUNG 2014

Hak Penerbitan pada : Penerbit PT Citra Aditya Bakti
Cetakan Ke I : Tahun 1975
Cetakan Ke X : Tahun 1995
Cetakan Ke XI : Tahun 2014
No. Kode Penerbitan : 77 AH 003

Computer setting, layout, oleh penerbit
PT CITRA ADITYA BAKTI

ISBN: 978 – 979 – 491 – 058 – 0

Anggota IKAPI

KATA PENGANTAR CETAKAN PERTAMA

Berlainan dari penulis-penulis lain yang memakai istilah "perjanjian-perjanjian khusus" atau "perjanjian-perjanjian tertentu", saya dengan sengaja memakai istilah *"aneka perjanjian"*.

Istilah "perjanjian-perjanjian khusus" adalah terjemahan dari istilah Belanda *"bijzondere overeenkomsten"* sebagaimana istilah "delik-delik khusus" adalah terjemahan dari istilah Belanda *"bijzondere delicten"*.

Perkataan "khusus" dipakainya disitu menunjukkan bahwa itu merupakan lawan dari perjanjian pada umumnya atau tindak-pidana pada umumnya.

Karena yang dimaksudkan sebenarnya adalah *macam-macamnya* perjanjian yang ada menurut undang-undang, yaitu: jual-beli, sewa-menyewa, perjanjian untuk melakukan pekerjaan, perjanjian pemberian kuasa, dan lain-lain, maka saya berpendapat bahwa istilah *"aneka perjanjian"* lebih tepat dan lebih jelas menggambarkan apa yang kita maksudkan, yaitu bahwa kita akan membahas bermacam-macam perjanjian.

Juga berlainan dari penulis-penulis lain yang dibawah nama "perjanjian-perjanjian khusus/tertentu" itu hanya membahas perjanjian-perjanjian yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau *Burgerlijk Wetboek* (B.W.), disini akan saya bahas pula suatu perjanjian yang tidak terdapat pengaturannya dalam B.W. karena dilahirkan dalam praktek sehari-hari, yaitu sewa-beli dan juga suatu perjanjian, yang meskipun dipakai oleh rakyat dalam kehidupannya sehari-hari, tidak pula diatur dalam B.W., tetapi menemukan pengaturannya dalam berbagai perundang-undangan diluar B.W., yaitu perjanjian pengangkutan.

Bandung, Juni 1975 | Penulis

KATA PENGANTAR CETAKAN KESEPULUH

Disertai dengan rasa syukur kepada Yang Kuasa, penerbitan buku ini telah sampai pada edisi/cetakan yang kesepuluh.

Edisi kesepuluh ini diterbitkan tanpa perubahan materi, hanya sampul buku saja yang mengalami perubahan.

Dengan demikian, kami selalu dapat memberikan kepuasan kepada para pembaca, juga kami senantiasa mengharapkan kritik yang membangun.

Bandung, Agustus 1995

Penerbit

KATA PENGANTAR CETAKAN KESEBELAS

Dalam beberapa tahun belakangan ini di Indonesia telah terjadi peningkatan pada sektor perdagangan dan bisnis. Pada sektor bisnis yang paling terlihat kenaikannya, yaitu bidang properti di mana banyak sekali transaksi jual beli, sewa-menyewa, dan lain-lain.

Dengan meningkatnya aktivitas tersebut maka sebagai dampaknya akan muncul banyak masalah, baik terkait dengan perjanjian jual beli, sewa-menyewa, maupun sewa beli properti. Masalah atau perselisihan dalam dunia perdagangan ataupun bisnis biasanya diselesaikan di pengadilan atau bisa juga di luar pengadilan, yaitu dengan melalui badan arbitrase.

Dalam buku *Aneka Perjanjian* ini banyak dijelaskan hal-hal yang berkaitan dengan aktivitas yang terjadi di dunia perdagangan dan bisnis.

Semoga *Aneka Perjanjian* ini berguna sebagai acuan selain bagi para mahasiswa ilmu hukum terutama hukum perdata dan hukum dagang, juga bisa bermanfaat bagi masyarakat umum.

Jakarta, 1 Juli 2014

Irawan Rachmadi

DAFTAR ISI

Bab ke I

JUAL - BELI

1. DEFINISI.

Jual-beli (menurut B.W.) adalah suatu perjanjian bertimbal-balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

Perkataan jual-beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang

bertimbal-balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda "koop en verkoop" yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu "verkoop" (menjual) sedang yang lainnya "koopt" (membeli). Dalam bahasa Inggeris jual-beli disebut dengan hanya "sale" saja yang berarti "penjualan" (hanya dilihat dari sudutnya si penjual), begitu pula dalam bahasa Perancis disebut hanya dengan "vente" yang juga berarti "penjualan", sedangkan dalam bahasa Jerman dipakainya perkataan "Kauf" yang berarti "pembelian".

Barang yang menjadi obyek perjanjian jual-beli harus cukup tertentu, setidak-tidaknya dapat ditentukan ujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli. Dengan demikian adalah sah menurut hukum misalnya jual-beli mengenai panenan yang akan diperoleh pada suatu waktu dari sebidang tanah tertentu.

Jual-beli yang dilakukan dengan *percobaan* atau mengenai barang-barang yang biasanya dicoba terlebih dahulu, selalu dianggap telah dibuat dengan suatu syarat-tangguh (pasal 1463 B.W.). Dengan demikian maka jual-beli mengenai sebuah lemari es, meskipun barang dan harga sudah disetujui, *baru jadi* kalau barangnya sudah dicoba dan memuaskan. Begitu pula halnya dengan jual-beli sebuah pesawat radio atau televisi.

2. SAAT TERJADINYA PERJANJIAN JUAL–BELI.

Unsur-unsur pokok ("essentialia") perjanjian jual-beli adalah *barang* dan *harga*. Sesuai dengan asas "konsensualisme" yang menjiwai hukum perjanjian B.W., perjanjian jual-beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya "sepakat" mengenai barang dan harga. Begitu kedua pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual-beli yang sah.

Sifat *konsensual* dari jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 yang berbunyi: "Jual-beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar".

Apakah yang dinamakan "konsensualisme" itu ?

Konsensualisme berasal dari perkataan "konsensus" yang berarti kesepakatan. Dengan kesepakatan dimaksudkan bahwa diantara pihak-pihak yang bersangkutan tercapai suatu persesuaian kehendak, artinya: apa yang dikehendaki oleh yang satu adalah pula yang dikehendaki oleh yang lain. Kedua kehendak itu bertemu dalam "sepakat" tersebut. Tercapainya sepakat ini dinyatakan oleh kedua belah pihak dengan mengucapkan perkataan2, misalnya: "setuju", "accoord", "oke" dan lain-lain sebagainya ataupun dengan bersama-sama menaruh tanda-tangan dibawah pernyataan-pernyataan tertulis sebagai tanda (bukti) bahwa kedua belah pihak telah menyetujui segala apa yang tertera diatas tulisan itu.

Bahwa apa yang dikehendaki oleh yang satu itu adalah juga yang dikehendaki oleh yang lain atau bahwa kehendak mereka adalah "sama", sebenarnya tidak tepat. Yang betul adalah bahwa yang mereka kehendaki adalah "sama dalam kebalikannya". Misalnya: yang satu ingin melepaskan hak miliknya atas suatu barang asal diberi sejumlah uang tertentu sebagai gantinya, sedang yang lain ingin memperoleh hak milik atas barang tersebut dan bersedia memberikan sejumlah uang yang disebutkan itu sebagai gantinya kepada si pemilik barang.

Sebagaimana diketahui, hukum perjanjian dari B.W. menganut asas konsensualisme. Artinya ialah: hukum perjanjian dari B.W. itu menganut suatu asas bahwa untuk melahirkan perjanjian cukup dengan sepakat saja dan bahwa perjanjian itu (dan dengan demikian "perikatan" yang ditimbulkan karenanya) *sudah* dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus sebagaimana dimaksudkan diatas. Pada detik tersebut perjanjian sudah jadi dan mengikat, bukannya pada detik-detik lain yang terkemudian atau yang sebelumnya.

Dari mana dapat kita ketahui atau kita simpulkan bahwa hukum perjanjian B.W. menganut asas konsensualisme itu ? Menurut pendapat kami, asas tersebut harus kita simpulkan dari pasal 1320, yaitu pasal yang mengatur tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dan tidak dari pasal 1338 (1) seper-

i diajarkan oleh beberapa penulis. Bukankah oleh pasal 1338 1) yang berbunyi: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya" tu dimaksudkan untuk menyatakan tentang *kekuatan* perjanjian, yaitu kekuatan yang sama dengan suatu undang-undang. Kekuatan seperti itu diberikan kepada "semua perjanjian yang dibuat secara *sah*" Apakah yang dinamakan "perjanjian yang dibuat secara) sah" itu ? Jawabannya diberikan oleh pasal 1320 yang menyebutkan satu persatu syarat-syarat untuk perjanjian yang sah itu. Syarat-syarat itu adalah 1. sepakat, 2. kecakapan, 3. hal tertentu dan 4. causa (sebab, isi) yang halal. Dengan *hanya* disebutkannya "sepakat" saja *tanpa* dituntutnya sesuatu bentuk-cara (formalitas) apapun, sepertinya tulisan, pemberian tanda atau panjer dan lain sebagainya, dapat kita simpulkan bahwa bilamana sudah tercapai sepakat itu, maka *sahlah* sudah perjanjian itu atau mengikatlah perjanjian itu atau berlakulah ia sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Adanya yang dinamakan perjanjian-perjanjian "formal" atau pula yang dinamakan perjanjian-perjanjian "riil" itu merupakan kekecualian. Perjanjian formal adalah misalnya perjanjian "perdamaian", yang menurut pasal 1851 (2) B.W. harus diadakan secara tertulis (kalau tidak maka ia tidak sah), sedangkan perjanjian riil adalah misalnya perjanjian "pinjam-pakai" yang menurut pasal 1740 baru tercipta dengan diserahkannya barang yang menjadi obyeknya atau perjanjian "penitipan" yang menurut pasal 1694 baru terjadi dengan diserahkannya barang yang dititipkan. Untuk perjanjian-perjanjian ini tidak cukup dengan adanya sepakat saja, tetapi disamping itu diperlukan suatu formalitas atau suatu perbuatan yang nyata (riil).

Sudah jelaslah kiranya bahwa asas konsensualisme itu harus kita simpulkan dari pasal 1320 dan bukannya dari pasal 1338 (1). Dari pasal yang terakhir ini lajimnya disimpulkan suatu asas lain dari hukum perjanjian B.W., yaitu adanya atau dianutnya *sistem terbuka* atau asas *kebebasan berkontrak* (beginsel der contractsvrijheid). Adapun cara menyimpulkan

nya ialah dengan jalan menekankan pada perkataan "*semua*" yang ada dimuka perkataan "perjanjian". Dikatakan bahwa pasal 1338 (1) itu seolah-olah membuat suatu pernyataan (proklamasi) bahwa kita diperbolehkan membuat perjanjian *apa saja* dan itu akan mengikat kita sebagaimana mengikatnya undang-undang. Pembatasan terhadap kebebasan itu hanya berupa apa yang dinamakan ketertiban dan kesusilaan umum".

Sebab apa hukum perjanjian mengambil asas konsensualisme itu ? Diambilnya asas konsensualisme tersebut yang berarti "perkataan sudah mengikat" adalah menurut Prof. Eggens suatu tuntutan kesusilaan (*zedelijke eis*)
Dikatakan bahwa itu merupakan suatu puncak peningkatan martabat manusia yang tersimpul didalam pepatah "een man een man, een woord een woord". Yang dimaksudkan adalah bahwa dengan diletakkannya kepercayaan pada perkataan orang, si orang ini ditingkatkan martabatnya setinggi-tingginya sebagai manusia. Memanglah benar apa yang dikatakan oleh Prof. Eggens itu, bahwa ketentuan bahwa orang harus dapat dipegang perkataannya itu adalah suatu tuntutan kesusilaan, memang benar bahwa kalau orang ingin dihargai sebagai manusia ia harus dapat dipegang perkataannya atau ucapannya, namun bagi Hukum yang ingin menyelenggarakan ketertiban dan menegakkan keadilan dalam masyarakat asas konsensualisme itu merupakan suatu tuntutan *kepastian hukum*. Bahwa orang yang hidup dalam masyarakat yang teratur harus dapat dipegang perkataan atau ucapannya (dipegang "mulutnya") itu merupakan suatu tuntutan kepastian hukum yang merupakan satu sendi yang mutlak dari suatu tata-hukum yang baik. Pasal 1338 (1) yang menyatakan bahwa perjanjian mengikat sebagai undang-undang tidak memberikan kriterium untuk apa yang dinamakannya perjanjian itu. Apakah untuk perjanjian itu sudah cukup apabila sudah dicapai sepakat ataukah masih diperlukan syarat-syarat lain ? Jawaban diberikan oleh pasal 1320: cukup apabila sudah tercapai sepakat (konsensus). Inilah yang kita namakan. *konsensualisme*

Kesepakatan berarti persesuaian kehendak. Namun kehendak atau keinginan ini harus dinyatakan. Kehendak atau keinginan yang disimpan didalam hati, tidak mungkin diketahui pihak lain dan karenanya tidak mungkin melahirkan sepakat yang diperlukan untuk melahirkan suatu perjanjian. Menyatakan kehendak ini tidak terbatas pada mengucapkan perkataan-perkataan, ia dapat dicapai pula dengan memberikan tanda-tanda apa saja yang dapat menterjemahkan kehendak itu, baik oleh pihak yang mengambil prakarsa yaitu pihak yang "menawarkan" (melakukan "offerte") maupun oleh pihak yang menerima penawaran tersebut.

Dengan demikian maka yang akan menjadi alat pengukur tentang tercapainya persesuaian kehendak tersebut adalah pernyataan-pernyataan yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak. Undang-undang berpangkal pada asas konsensualisme, namun untuk menilai apakah telah tercapai konsensus (dan ini adalah maha penting karena merupakan saat lahirnya perjanjian yang mengikat laksana suatu undang-undang), kita terpaksa berpijak pada pernyataan-pernyataan yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak. Dan ini pula merupakan suatu tuntutan kepastian hukum. Bukankah dari ketentuan bahwa kita harus berpijak pada apa yang telah dinyatakan itu timbul perasaan aman pada setiap orang yang telah membuat suatu perjanjian bahwa ia tidak mungkin dituntut memenuhi kehendak-kehendak pihak lawan yang tidak pernah dinyatakan kepadanya. Dan apabila timbul perselisihan tentang apakah terdapat konsensus atau tidak (yang berarti apakah telah dilahirkan suatu perjanjian atau tidak) maka Hakim atau Pengadilanlah yang akan menetapkannya.

Pernyataan timbal-balik dari kedua belah pihak merupakan sumber untuk menetapkan hak dan kewajiban bertimbal-balik diantara mereka. Apakah semua pernyataan dapat dipertanggung-jawabkan kepada (menimbulkan kewajiban-kewajiban bagi) pihak yang melakukan pernyataan itu ? Karena mengenai hal ini tidak kita ketemukan sesuatu ketentuan dalam undang-undang, maka persoalan itu telah dipecahkan oleh para sarjana dan oleh yurisprudensi.

Dapat dikatakan bahwa menurut ajaran yang sekarang dianut dan juga menurut yurisprudensi, pernyataan yang boleh dipegang untuk dijadikan dasar sepakat, adalah pernyataan yang *secara objektip dapat dipercaya*. Suatu pernyataan yang kentara dilakukan secara tidak sungguh-sungguh (secara senda-gurau) atau yang kentara mengandung suatu kekhilapan atau kekeliruan, tidak boleh dipegang untuk dijadikan dasar kesepakatan. Dalam Civil Code of Japan masalah ini diatur dalam Bab tentang "Juristic Acts" perihal "declaration of intention" dalam Buku kesatu yang berjudul "General Provisions".

Jaman dimana untuk terjadinya suatu perjanjian *sungguh-sungguh* dituntut tercapainya suatu perjumpaan kehendak, sudah lampau. Setelah melewati pengalaman-pengalaman yang pahit (seperti dalam casus terkenal antara Weiler dan Oppenheim yang terjadi dimuka Pengadilan di Jerman), sekarang sudah dirasakan bahwa berpegang teguh pada tuntutan tersebut akan menjurus kearah ketidak-pastian hukum, padahal diambil nya asas konsensualisme adalah justru untuk memenuhi tuntutan kepastian hukum. Tuntutan akan adanya sungguh-sungguh suatu perjumpaan kehendak, memang tidak dapat dipertahankan lagi dalam jaman modern sekarang ini dimana transaksi transaksi yang besar lajimnya diadakan tanpa hadlirnya para pihak berhadapan muka, tetapi lewat korespondensi atau lewat perantara-perantara.

Oleh karena itu maka sudah tepatlah bahwa adanya perjumpaan kehendak (konsensus) itu diukur dengan pernyataan pernyataan yang secara bertimbal-balik telah dikeluarkan. Adanya konsensus itu malahan sebenarnya sering "dikonstruksikan" oleh Hakim. Berdasarkan pernyataan-pernyataan bertimbal-balik itu *dianggap* bahwa sudah dilahirkan sepakat yang sekaligus melahirkan perjanjian (yang mengikat seperti undang-undang). Dan sekali sepakat itu dianggap ada, maka Hakimlah lagi yang akan menafsirkan apa yang telah disetujui, perjanjian apa yang telah dilahirkan dan apa saja hak dan kewajiban para pihak.

Asas konsensualisme yang terkandung dalam pasal 1320 B.W. (kalau dikehendaki : pasal 1320 dihubungkan dengan pasal 1338 ayat 1), tampak jelas pula dari perumusan-perumusan berbagai macam perjanjian. Kalau kita ambil perjanjian yang utama, yaitu jual-beli, maka konsensualisme itu menonjol sekali dari perumusannya dalam pasal 1458 B.W. yang berbunyi: "Jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang barang tersebut dan harganya, meskipun barang itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar".

Dalam Code Civil Perancis malahan jual-beli yang sifatnya konsensual itu sudah pula memindahkan hak milik atas barang yang diperjual-belikan, sehingga yang disitu dinamakan penyerahan (délivrance) hanyalah merupakan penyerahan kekuasaan belaka atas barang yang hak miliknya sudah berpindah sewaktu perjanjiannya jual-beli ditutup. "La propriété est acquise dès qu'on est convenu de la chose et du prix" demikianlah dikatakan oleh pasal 1583 C.C.

Juga Bürgerliches Gesetzbuch Jerman (Barat) dalam paragraph 433, tanpa berbicara tentang sesuatu bentuk-cara yang diharuskan untuk perjanjian jual-beli (Kauf), mewajibkan si penjual berdasarkan perjanjiannya, untuk menyerahkan dan memberikan hak miliknya kepada si pembeli.

Akhirnya, untuk mengambil suatu contoh dari hukumnya sebuah negara tetangga, yaitu Philipina, ditunjukkan pada pasal 1356 dari Civil Code of the Philippines, yang didalam bab tentang bentuk-cara perjanjian ("form of contracts"), ialah pasal 1356, menyatakan : "Contracts shall be obligatory, in whatever form they have been entered into".

3. KEWAJIBAN-KEWAJIBAN SI PENJUAL

Bagi pihak penjual ada dua kewajiban utama yaitu :

a. menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual-belikan.

b. menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacad-cacad yang tersembunyi.

a. Kewajiban menyerahkan hak milik.

Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual-belikan itu dari si penjual kepada si pembeli.

Oleh karena B.W. mengenal tiga macam barang, yaitu: barang bergerak, barang tetap dan barang "takbertubuh" (dengan mana dimaksudkan piutang, penagihan atau "claim"), maka menurut B.W. juga ada tiga macam penyerahan hak milik yang masing-masing berlaku untuk masing-masing macam barang itu:

a. untuk barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang itu; lihat pasal 612 yang berbunyi sebagai berikut :

"Penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada.

Penyerahan tak perlu dilakukan, apabila kebendaan yang harus diserahkan, dengan alasan hak lain, telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya".

Dari ketentuan tersebut diatas dapat kita lihat adanya kemungkinan menyerahkan kunci saja kalau yang dijual adalah barang-barang yang berada dalam suatu gudang, hal mana merupakan suatu penyerahan kekuasaan secara simbolis, sedangkan apabila barangnya sudah berada dalam kekuasaan si pembeli, penyerahan cukup dilakukan dengan suatu pernyataan saja. Cara yang terakhir ini terkenal dengan nama "traditio brevi manu" (bahasa Latin) yang berarti "penyerahan dengan tangan pendek"

b. untuk barang tetap (takbergerak) dengan perbuatan yang dinamakan "balik-nama" (bahasa Belanda: "overschrijving") dimuka Pegawai Kadaster yang juga dinamakan Pegawai Balik-nama atau Pegawai Penyimpan hipotik, yaitu menurut pasal 616 dihubungkan dengan pasal 620, pasal-pasal mana berbunyi sebagai berikut :

Pasal 616: "Penyerahan atau penunjukan akan kebendaan takbergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam pasal 620";

Pasal 620: "Dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan termuat dalam tiga pasal yang lalu, pengumuman termaksud diatas dilakukan dengan memindahkan sebuah salinan otentik yang lengkap dari akta otentik atau keputusan yang bersangkutan ke kantor penyimpan hipotik, yang mana dalam lingkungannya barang-barang takbergerak yang harus diserahkan berada, dan dengan membukukannya dalam register.

Bersama-sama dengan pemindahan tersebut, pihak yang berkepentingan harus menyampaikan juga kepada penyimpan hipotik sebuah salinan otentik yang kedua atau sebuah petikan dari akta atau keputusan itu, agar penyimpan mencatat didalam nya hari pemindahan beserta bagian dan nomor dari register yang bersangkutan".

Dalam pada itu segala sesuatu yang mengenai TANAH, dengan mencabut semua ketentuan yang termuat dalam Buku II B.W. tersebut, sudah diatur dalam UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA (Undang-undang No. 5 tahun 1960).

Selanjutnya Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961, yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-undang Pokok Agraria, dalam pasal 19 menentukan bahwa *jual-beli tanah* harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (disingkat : P.P.A.T.), sedangkan menurut maksud peraturan tersebut hak milik atas tanah juga berpindah pada saat dibuatnya akte dimuka pejabat tersebut (demikian kesimpulan Boedi Harsono S.H. dalam bukunya "Undang-undang Pokok Agraria" halaman 172 - 178).

c. barang takbertubuh dengan perbuatan yang dinamakan "cessie" sebagaimana diatur dalam pasal 613 B.W. yang berbunyi :

"Penyerahan akan piutang-piutang atas-nama dan kebendaan takbertubuh lainnya dilakukan dengan membuat sebuah akta otentik atau dibawah-tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.

Penyerahan yang demikian bagi si berutang tiada akibatnya melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya secara tertulis, disetujui dan diakuinya.

Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat-bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu; penyerahan tiap-tiap piutang karena surat-tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endosemen"..

Sebagaimana diketahui, B.W. menganut sistem bahwa perjanjian jual-beli itu hanya *"obligatoir"* saja, artinya bahwa perjanjian jual-beli baru meletakkan hak dan kewajiban bertimbalbalik antara kedua belah pihak - penjual dan pembeli - yaitu meletakkan kepada si penjual kewajiban untuk menyerahkan hak *milik* atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui dan disebelah lain meletakkan kewajiban kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Dengan perkataan lain, perjanjian jual-beli menurut B.W. itu *belum memindahkan hak milik*. Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya "levering" atau penyerahan. Dengan demikian maka dalam sistem B.W. tersebut "levering" merupakan suatu perbuatan *yuridis* guna memindahkan hak milik ("transfer of ownership") yang caranya ada tiga macam, tergantung dari macamnya barang, seperti yang diterangkan diatas. Oleh para sarjana Belanda malahan "levering" itu dikonstruksikan sebagai suatu "zakelijke overeenkomst", ialah suatu persetujuan lagi (tahap kedua) antara penjual dan pembeli yang khusus bertujuan memindahkan hak milik dari penjual kepada pembeli. Apa yang dikemukakan diatas mengenai sifat jual-beli menurut B.W. sebagai "hanya obligatoir saja" nampak jelas sekali dari pasal 1459 yang menerangkan bahwa "hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada pembeli selama penyerahannya belum dilakukan menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan".

Dari apa yang diutarakan diatas, dapat kita lihat bahwa sistem B.W. mengenai pemindahan hak milik itu berlainan sekali

dari sistem Code Civil Perancis, karena menurut Code Civil Perancis ini hak milik *sudah* berpindah pada saat ditutupnya perjanjian jual-beli. "La propriété est acquise, dès qu'on est convenu de la chose et du prix" kata pasal 1583 C.C. yang berarti: "Hak milik telah diperoleh sejak dicapai kesepakatan tentang barang dan harga". Karenanya dalam Code Civil Perancis itu perkataan "délivrance" (penyerahan) hanya merupakan suatu penyerahan *kekuasaan* belaka, suatu perbuatan physik yang dalam bahasa Belanda lajim dinamakan "feitelijke levering".

Setelah difahami bahwa "levering" dalam sistem B.W. adalah suatu perbuatan yuridis untuk memindahkan hak milik ("transfer of ownership"), maka jelaslah bagi kita bahwa apa yang dikatakan oleh pasal 1457 tentang "levering" itu, bahwa ia adalah suatu pemindahan barang yang telah dijual kedalam *kekuasaan* dan kepunyaan si pembeli, *adalah tidak tepat* dan seharusnya berbunyi "kedalam miliknya si pembeli".

Kekeliruan atau kekhilapan tersebut disebabkan karena dikutibnya begitu saja dari Code Civil Perancis pasal 1604 yang berbunyi: "La délivrance est le transport de la chose vendue en la puissance et possession de l'acheteur", tanpa disadari bahwa B.W. sudah mengambil (memilih) suatu sistem lain tentang pemindahkan hak milik, yaitu dengan mengkonstruksikan jual-beli sebagai suatu perjanjian "obligatoir" belaka, sedangkan pemindahan hak miliknya secara yuridis dilaksanakan (digeser) pada suatu moment lain, yaitu pada saat dilakukannya apa yang oleh para sarjana Belanda dinamakan "zakelijke overeenkomst" sebagaimana diterangkan diatas.

Dalam pada itu, mengenai "levering" tersebut oleh B.W. dianutnya apa yang dinamakan "sistem causal" yaitu suatu sistem yang menggantungkan sahnya levering itu pada dua syarat :

a. sahnya titel yang menjadi dasar dilakukannya levering;
b. levering tersebut dilakukan oleh orang yang berhak berbuat bebas ("beschikkingsbevoegd") terhadap barang yang dilever itu.

Dengan "titel" dimaksudkan perjanjian obligatoir yang menjadi dasar levering itu, dengan perkataan lain: jual-belinya,

tukar-menukarnya, atau penghibahannya (tiga perjanjian ini merupakan titel-titel untuk pemindahan hak milik). Adapun orang yang "berhak berbuat bebas" adalah pemilik barang sendiri atau orang yang dikuasakan olehnya.

Dengan demikian maka apabila titel tersebut tidak sah (batal) atau kemudian dibatalkan oleh Hakim (karena adanya paksaan, kekhilapan atau penipuan), maka leveringnya menjadi batal juga, yang berarti bahwa pemindahan hak milik dianggap tidak pernah terjadi. Begitu pula halnya apabila orang yang memindahkan hak milik itu ternyata tidak berhak melakukannya karena ia bukan pemilik maupun orang yang secara khusus dikuasakan olehnya.

Sistem causal (mengenai pemindahan hak milik) tersebut lajimnya disimpulkan dari pasal 584 B.W. (Buku II) yaitu pasal yang mengatur tentang cara-cara memperoleh hak milik. Salah satu cara adalah "levering", tetapi dibelakang perkataan ini disebutkan: "berdasarkan suatu titel yang sah, dilakukan oleh orang yang berhak berbuat bebas". Dan apakah artinya kalimat ini telah diterangkan diatas.

Sistem causal tersebut biasanya dilawankan terhadap apa yang dinamakan *"sistem abstrak"* yaitu sistem yang dianut di Jerman Barat. Menurut sistem ini levering (yang juga dikonstruksikan sebagai suatu "zakelijke overeenkomst") sudah dilepaskan hubungannya dengan perjanjian obligatoirnya dan berdiri sendiri. Dengan demikian maka, kalau di Perancis obligatoire dan zakelijke overeenkomst diperas menjadi satu, di Negeri Belanda merupakan dua peristiwa yang interdependent, maka di Jerman Barat zakelijke overeenkomst itu dipandang sebagai dan dijadikan suatu perbuatan hukum (Rechtsgeschäft) tersendiri. Perjanjian obligatoirnya bisa dibatalkan dengan menerbitkan suatu claim yang bersifat persoonlijk bagi si pemilik lama, namun hak milik atas barang tetap pada pihak yang telah memperoleh berdasarkan levering.

Hal tersebut dapat dilukiskan dengan contoh sebagai berikut: Kalau pihak yang melever beranggapan bahwa levering itu ber-